PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Gatineau[1]

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

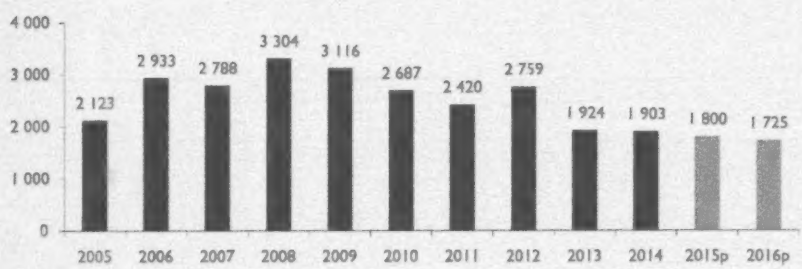
Date de diffusion : printemps 2015

Faits saillants

- Les conditions économiques et démographiques offriront un soutien modeste à la demande sur le marché immobilier gatinois, qui connaîtra une faible croissance en 2015 et en 2016.
- La construction résidentielle connaîtra un ajustement au cours des deux prochaines années.
- Les ventes Centris® enregistreront une légère hausse cette année et l'an prochain.
- Le taux d'inoccupation des appartements locatifs demeurera au-dessus de 6 % pendant l'horizon prévisionnel.

Figure 1

Mises en chantier dans la région de Gatineau



Source : SCHL p : prévisions (SCHL)

[1] Partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau

Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 20 avril 2015.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : l'ajustement se poursuivra au cours des deux prochaines années
3 Marché de la revente : les conditions demeureront favorables aux acheteurs malgré une hausse des ventes Centris®
4 Marché locatif : les conditions demeureront détendues
4 La reprise de l'emploi soutiendra modestement la demande d'habitations
5 Les taux hypothécaires devraient égaler ou frôler leurs niveaux actuels durant l'horizon prévisionnel
6 Tendances en bref
7 Pleins feux sur…
8 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : l'ajustement se poursuivra au cours des deux prochaines années

Après le recul de l'an dernier, les mises en chantier d'habitations continueront de ralentir en 2015 et en 2016 dans la région de Gatineau. L'offre abondante de logements disponibles sur le marché du neuf et sur celui de la revente limitera les besoins de nouvelles unités. Le marché du neuf traversera ainsi une phase d'ajustement puisque les constructeurs seront incités à ajuster leur rythme d'activité afin d'écouler leur stock d'unités. Pendant ce temps, l'emploi comme la population connaîtront une légère croissance alors que les taux hypothécaires demeureront faibles. Ensemble, ces facteurs fondamentaux favoriseront une légère progression de la demande de logements, qui contribuera à atténuer la baisse prévue de la construction résidentielle. Ainsi, au total, les mises en chantier régresseront en 2015, pour se chiffrer à 1 800 (-5 %). En 2016, le nombre de mises en chantier diminuera à nouveau, pour atteindre 1 725 unités (-4 %). L'activité sur le marché du neuf demeurera donc sous la moyenne des dernières années[2].

Le déclin de la construction résidentielle se manifestera dans le segment des logements individuels, mais surtout dans celui des logements collectifs.

Du côté des maisons individuelles, les mises en chantier demeureront limitées au cours des prochaines années. En plus des facteurs mentionnés plus haut, la moins grande disponibilité des terrains dans la région et la mise en œuvre du plan d'aménagement de la ville de Gatineau visant à augmenter la densité de logements sur son territoire restreindront la construction de ce type d'habitation. D'ailleurs, c'est dans les secteurs situés en périphérie de la ville de Gatineau que continueront d'être coulées la majorité des fondations de maisons individuelles. Ainsi, les mises en chantier de maisons individuelles se chiffreront à 450 en 2015 (-6 %) et à 425 en 2016 (-6 %).

Pour ce qui est des logements collectifs, c'est la catégorie des appartements qui connaîtra l'ajustement le plus prononcé.

Du côté des appartements en copropriété, la demande modérée de la part des acheteurs, combinée au vaste choix disponible sur le marché de la revente et du neuf incitera les constructeurs à ralentir leur rythme d'activité en 2015. En effet, le stock d'appartements en copropriété nouvellement achevé, mais non écoulé demeure à des niveaux historiquement élevés[3]. Par ailleurs, plusieurs constructeurs sont incités à avoir recours à la location pour écouler les unités qu'ils ont en stock. Cette option pourrait être particulièrement prisée du côté de l'île de Hull, secteur de la ville de Gatineau visé par le programme de remboursement des taxes municipales pour les nouvelles constructions résidentielles[4]. En 2016, le démarrage de certains grands ensembles de copropriétés est prévu, ce qui se traduira par une légère hausse des mises en chantier. Elles demeureront toutefois en deçà des niveaux moyens enregistrés dans les dernières années.

Du côté des appartements locatifs, la construction ralentira en 2015 et en 2016. Le ralentissement de la demande de logements locatifs traditionnels et la concurrence des copropriétés mises en location ont concouru à la détente prononcée de ce marché depuis 2012. Avec un taux d'inoccupation qui demeurera élevé au cours des prochaines années, les besoins de nouveaux appartements locatifs demeureront faibles, ce qui freinera la construction de nouvelles unités. Néanmoins, la construction d'unités destinées au marché des résidences pour aînés tempérera la baisse prévue au cours de l'horizon prévisionnel.

En tout, les mises en chantier d'appartements atteindront 825 unités (-14 %) en 2015 et 775 (-6 %) en 2016.

Pour leur part, les maisons jumelées et en rangée seront le type d'habitation qui tirera son épingle du jeu sur le marché du neuf, ce qui limitera la baisse d'activité dans le segment des logements collectifs. En raison de leur caractère relativement plus abordable et de leur plus grande densité par rapport à la maison individuelle, les maisons jumelées et en rangée continueront d'être des produits de plus en plus répandus au cours des deux prochaines années, en particulier sur le territoire de la ville de Gatineau. Les constructeurs couleront les fondations de 500 (+6 %) maisons jumelées et en rangée cette année et de 525 (+5 %) en 2016.

Ainsi, en 2015, les mises en chantier de logements collectifs ralentiront, pour se chiffrer à 1 350 (-5 %), puis elles s'établiront à 1 300 en 2016 (-4 %).

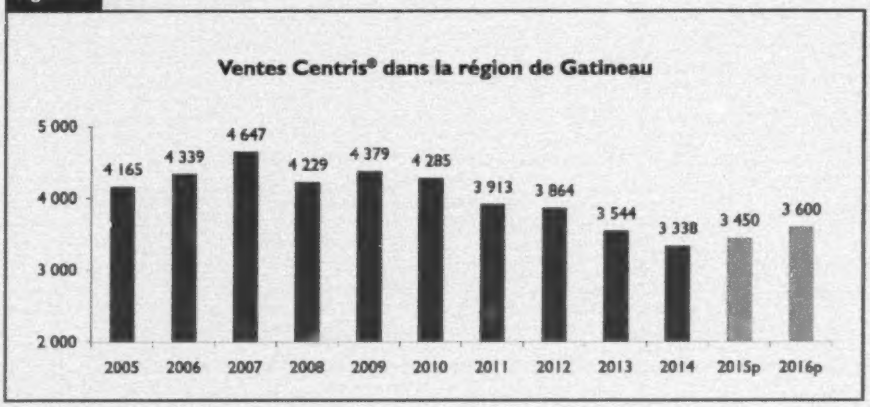
---

[2] De 2004 à 2014, la moyenne se chiffrait à près de 2 650 mises en chantier annuellement.
[3] Environ 231 unités en mars 2015 (moyenne décennale : 134 unités).
[4] http://www.gatineau.ca/portail/default.aspx?p=guichet_municipal/subventions_commandites/programme_revitalisation_nouvelles_construction_nature_residentielle_ile_hull

Marché de la revente : les conditions demeureront favorables aux acheteurs malgré une hausse des ventes Centris®

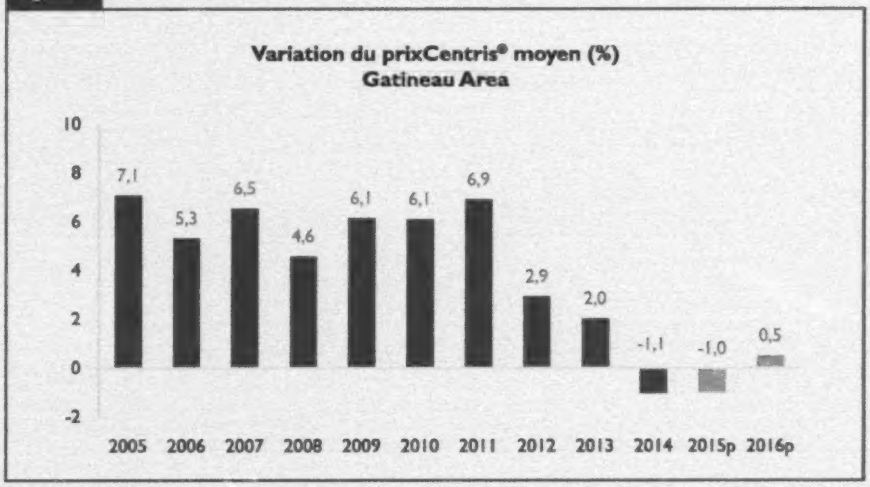
Après avoir connu un creux en 2014, les ventes Centris® renoueront avec la croissance au cours de la période visée par les prévisions. En 2015, sous l'effet combiné des coûts d'emprunt qui demeureront faibles et de la légère croissance de l'emploi et des revenus, les acheteurs seront un peu plus nombreux sur le marché de la revente que dans les dernières années. Cette tendance se poursuivra en 2016, grâce à une certaine amélioration du contexte économique dans la région. Par ailleurs, bien qu'elle demeure modérée, la croissance démographique des 25-44 ans, groupe qui forme une part importante des acheteurs, offrira aussi un certain soutien à la demande de logements existants au cours des deux prochaines années. Ainsi, le nombre de transactions sur le réseau Centris® amorcera une progression graduelle, pour atteindre 3 450 en 2015 (+3 %) et se hisser à 3 600 en 2016 (+4 %). Les niveaux de transactions dans leur ensemble demeureront malgré tout faibles en regard des dernières années[5].

Figure 2



Source : FCIQ, statistiques Centris® p : prévisions (SCHL)

Figure 3



Du côté de l'offre sur le réseau Centris®, c'est-à-dire de l'ensemble des propriétés mises en vente par l'entremise d'un courtier immobilier, la tendance à la hausse amorcée en 2011 se poursuivra. En effet, le nombre de nouvelles inscriptions avait augmenté l'an dernier et, avec le ralentissement des transactions, porté le nombre moyen total d'inscriptions courantes à 3 270 (+16 %), un nouveau sommet. En 2015, malgré la légère reprise du nombre de transactions, les délais de vente demeureront élevés. Ainsi, le nombre moyen d'inscriptions courantes augmentera une fois de plus, mais de façon moins importante que par le passé, et s'établira à 3 600 (+10 %). Cette tendance à la hausse de l'offre se poursuivra en 2016, mais son avancée sera limitée par la même dynamique que cette année. Le nombre annuel moyen d'inscriptions courantes atteindra 3 700 (+3 %) l'an prochain.

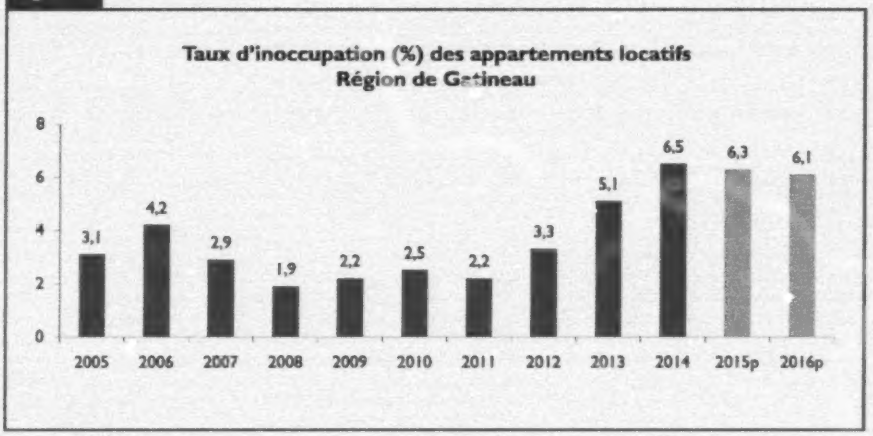
Avec la progression persistante de l'offre de logements existants, les conditions de marché continueront de se détendre au cours des deux prochaines années. En 2014, le marché de la revente gatinois avait franchi le seuil des conditions de marché favorables aux acheteurs[6]. En 2015, les conditions se maintiendront en

[5] En moyenne, de 2004 à 2014 le marché de la revente avait enregistré 4 078 transactions.

[6] La zone d'équilibre, comprise entre un ratio de 8 et de 10 vendeurs par acheteur, indique une situation qui n'avantage pas plus les vendeurs que les acheteurs. Au-delà de 10, le rapport de force entre les vendeurs et les acheteurs change, et l'avantage passe du côté des acheteurs.

territoire acheteur. Comme l'an dernier, c'est le segment de la copropriété qui affichera les conditions de marché les plus détendues cette année. Cette situation se soldera par peu de pression sur les prix, et ce, dans l'ensemble du marché. En 2015, le prix Centris® moyen sera d'environ 238 300 $, soit 1,0 % de moins qu'en 2014. L'an prochain, l'accroissement des ventes étant un peu plus important, l'écart entre l'offre et la demande diminuera légèrement, et les prix se stabiliseront. Le prix Centris® moyen se situera à près de 239 500 $, un niveau similaire à celui qui sera enregistré cette année.

Figure 4



Source : SCHL p : prévisions (SCHL)

Marché locatif : les conditions demeureront détendues

Après avoir connu une détente prononcée au cours des trois dernières années, les conditions sur le marché locatif de la région de Gatineau se stabiliseront. Cette situation sera attribuable à la légère hausse de la demande, qui surpassera la faible progression de l'offre de logements locatifs.

D'un côté, la demande de logements locatifs augmentera modérément cette année et l'an prochain à Gatineau. De fait, il est prévu que l'amélioration des perspectives économique chez les jeunes et la faible hausse du bilan migratoire se solderont par une augmentation de la formation de ménages locataires.

D'un autre côté, l'offre de logements locatifs traditionnels progressera, mais faiblement, en 2015 et en 2016. En effet, l'achèvement de nouvelles unités destinées à la location sera réduit par la faiblesse de l'activité sur le marché du neuf. Donc, moins de logements locatifs neufs s'ajouteront au parc de la région année après année. Cependant, les copropriétés offertes en location continueront d'accaparer une part importante des locataires, absorbant ainsi une partie de la hausse de la demande de logements locatifs. En effet, sur le marché de la revente, les conditions détendues inciteront certains vendeurs, notamment de copropriétés, à se tourner vers la location. Pendant ce temps, sur le marché du neuf, certains constructeurs seront vraisemblablement incités à opter pour la location afin d'écouler leurs copropriétés neuves qui seront achevées ou celles qui tarderont à trouver preneur. Ensemble, ces situations auront pour effet d'alimenter l'offre de copropriétés mises en location et, ainsi, de concurrencer l'offre de logements locatifs.

Pris ensemble, ces facteurs concourront à la stabilisation des conditions du marché locatif au cours de la période visée par les prévisions. Ainsi, après s'être hissé à 6,5 % en 2014, le taux d'inoccupation demeurera relativement stable, mais au-dessus de la barre des 6 % : il atteindra 6,3 % en 2015 et 6,1 % en 2016.

La reprise de l'emploi *soutiendra modestement* la demande d'habitations

Après avoir connu une période difficile, le marché de l'emploi de la région de Gatineau a renoué avec la croissance en 2014. En 2015, la tendance à la hausse se poursuivra, et la progression de l'emploi se situera à près de 1,2 %. Les gains seront plutôt enregistrés dans le secteur privé, tandis que la hausse prévue des dépenses de consommation soutiendra notamment le secteur du commerce. Avec les efforts du gouvernement fédéral pour maintenir l'équilibre budgétaire, le secteur de l'administration publique, importante source d'emplois dans la région, demeurera stable. Par ailleurs, la progression de l'emploi se manifestera entre autres chez les personnes âgées de 25 à 44 ans, groupe dans lequel l'emploi avait stagné au cours des dernières années. Comme la vaste majorité des acheteurs d'habitations appartient

à ce groupe d'âge, cette situation aura une incidence positive sur la demande d'habitations[7]. En 2016, la situation économique continuera de s'améliorer, et le nombre de personnes occupant un emploi dans la région progressera à un rythme similaire à celui de cette année. À nouveau, cette hausse sera essentiellement attribuable au secteur privé et insufflera un certain élan à la demande d'habitations.

Le bilan migratoire de la région a été fortement affecté par le ralentissement de l'emploi au cours des dernières années (voir l'encadré). L'amélioration continue de la situation de l'emploi cette année et l'an prochain contribuera à soutenir la capacité d'attraction et de rétention de Gatineau. Les flux de population interprovinciaux et intraprovinciaux lui seront ainsi légèrement plus favorables que dans le passé récent. Pour leur part, les immigrants continueront d'affluer de façon constante cette année et l'an prochain, fournissant le principal soutien au bilan migratoire de la région. En 2015, le bilan atteindra 700 personnes, puis il augmentera à 900 personnes en 2016. Notons que ces niveaux demeurent inférieurs à la moyenne des dix dernières années (environ 2 600 personnes annuellement). Cette progression contribuera pourtant à soutenir la demande de logements locatifs, puisque la vaste majorité des migrants tendent à opter pour ce mode d'occupation à leur arrivée à Gatineau[8].

Par ailleurs, selon les perspectives démographiques de l'Institut de la statistique du Québec, la croissance du nombre de ménages dans l'ensemble de la région demeurera modeste au total. En effet, le rythme de croissance des ménages dans la région se situera entre 1,7 % et 1,6 % en 2015 et en 2016. Chez les ménages âgés de 25 à 44 ans, la croissance sera relativement modérée, autour de 1,3 %. Ainsi, la pression sur la demande d'habitations demeurera modérée à ce chapitre, en particulier de la part des jeunes.

Les taux hypothécaires devraient égaler ou frôler leurs niveaux actuels durant l'horizon prévisionnel

Les taux hypothécaires continueront de soutenir la demande de logements. Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés ou très proches de leur niveau actuel pendant la période visée par les prévisions.

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2015, le taux des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 2,30 et 3,50 % et celui des prêts de cinq ans, entre 4,00 et 5,50 %. L'an prochain, les taux des prêts de un an et de cinq ans se situeront dans des fourchettes respectives allant de 2,40 à 4,00 % et de 4,20 à 6,20 %.

---

[7] Selon les données de l'Enquête auprès des ménages de Statistique Canada, près de 70 % des acheteurs dans la région de Gatineau avaient moins de 44 ans.

[8] Selon les données de l'Enquête auprès des ménages de Statistique Canada, près du deux tiers des migrants récemment arrivés dans la région optent pour la location d'un logement.

Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires resteront bas par rapport aux données historiques et continueront de soutenir la demande de logements.
Emploi	L'emploi connaîtra une faible croissance en 2015 et en 2016 dans la région. Cette tendance soutiendra légèrement la demande sur le marché de l'habitation.
Revenu	La rémunération hebdomadaire moyenne devrait connaître de faibles hausses cette année et l'an prochain. L'accroissement des revenus contribuera à offrir un certain soutien à la demande d'habitations.
Population	Le bilan migratoire se redressera progressivement, mais il demeurera faible en regard des dernières années, ce qui soutiendra légèrement la demande d'habitations dans la RMR. Par ailleurs, au total, la croissance des ménages demeurera faible.
Revente	Le plus vaste choix de logements existants à vendre aura pour effet de ralentir la demande de logements neufs.

Risques associés aux prévisions

En plus des facteurs ayant une influence à l'échelle nationale et provinciale, certains facteurs de risque propres à la région de Gatineau sont susceptibles d'infirmer les prévisions, notamment :

- La situation dans le secteur de l'administration publique, composante importante de l'emploi dans la région, demeurera incertaine au cours des deux prochaines années. Un nombre d'embauches moindre que prévu pourrait réduire la capacité d'attraction de la région et entraîner une demande moins soutenue dans l'ensemble des segments des marchés de l'habitation.
- Les flux migratoires interrégionaux pourraient être moins favorables que prévu pour la région. Cela contribuerait à limiter la demande sur le marché locatif, mais aussi le nombre d'acheteurs potentiels. Dans cette éventualité, les conditions sur le marché locatif et sur le marché de la revente pourraient se détendre plus que prévu.
- Une croissance économique plus faible qu'anticipée se traduirait par une demande de logement moins importante que prévue. En conséquence, la construction résidentielle pourrait ralentir davantage, et la baisse des prix des logements existants pourrait être plus prononcée.

Pleins feux sur…

Les composantes du bilan migratoire de la région de Gatineau

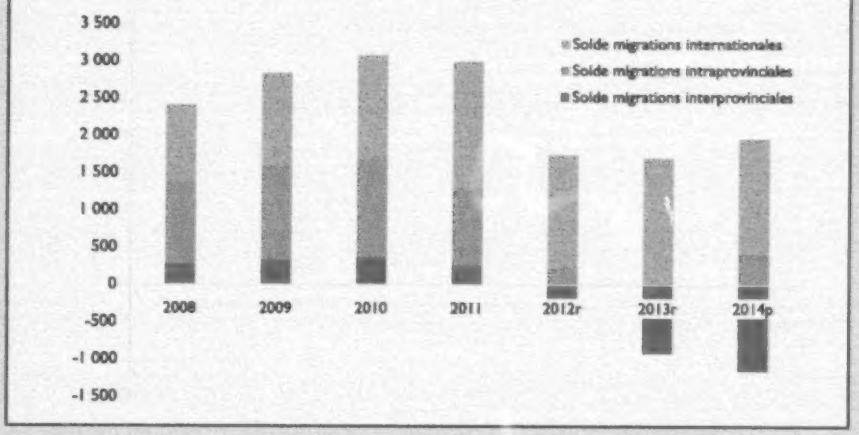
Selon nos estimations, le bilan migratoire de la région de Gatineau devrait s'établir à environ 259 personnes en 2014.

Ce solde positif est attribuable principalement à l'arrivée stable d'immigrants dans la région, qui a porté le solde des migrations internationales à environ 1 500 personnes annuellement dans les cinq dernières années. Néanmoins, le portrait est tout autre lorsqu'on s'intéresse au détail des flux migratoires avec les autres provinces et les différentes régions du Québec. En effet, la situation du côté de ces deux composantes du bilan migratoire s'est détériorée de façon importante depuis 2012, année où le ralentissement de l'emploi a commencé à se manifester.

D'une part, la région de Gatineau perd maintenant davantage de personnes qu'elle n'en gagne, au profit des autres provinces, en particulier de l'Ontario. Ainsi, le déficit migratoire interprovincial s'est progressivement creusé à partir de 2012, pour atteindre 1 100 personnes en 2014, ce qui a contribué de façon importante à la baisse du solde migratoire de la région.

Figure 4

Bilan migratoire*
composantes internationale, interprovinciale et intraprovinciale
Région de Gatineau



Source : Statistique Canada, Institut de la statistique du Québec, Calculs SCHL.
(r) Chiffres révisés
(p) Révision de Statistique Canada et estimation de l'Institut de la statistique du Québec
* Le bilan migratoire est la somme de plusieurs composantes, dont les résidents non permanents. Par souci de concision, les composantes présentées ne sont pas exhaustives, leur somme n'est donc pas égale au bilan migratoire de la région.

D'autre part, la région de Gatineau a aussi perdu de son attractivité par rapport aux autres régions du Québec. En effet, au net, la région a attiré environ 400 personnes en 2014, ce qui est nettement inférieur aux niveaux enregistrés entre 2008 et 2012, lesquels dépassaient 1 000 personnes annuellement. Ces personnes provenaient avant tout de l'île de Montréal et des banlieues environnantes.

La faiblesse du bilan migratoire a eu un effet notable sur le marché de l'habitation au cours des dernières années, en contribuant au ralentissement de la demande de logements dans son ensemble, mais elle a particulièrement affecté le marché locatif. En effet, selon les données du recensement, près des deux tiers des nouveaux arrivants optent pour un logement locatif à leur arrivée. Ainsi, l'amélioration prévue du bilan migratoire devrait fournir un soutien, bien que modeste, à la demande de logements locatifs au cours des deux prochaines années.

Résumé des prévisions RMR de Gatineau Printemps 2015							
	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	688	475	479	450	-6,1	425	-5,6
Logements collectifs	2 071	1 449	1 424	1 350	-5,2	1 300	-3,7
Tous types de logement confondus	2 759	1 924	1 903	1 800	-5,4	1 725	-4,2
Prix moyen ($)							
Logements individuels	366 940	380 056	405 222	420 000	3,6	440 000	4,8
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ottawa-Gatineau)	2,6	0,4	-1,1	2,0	-	1,5	-
Marché de la revente[1]							
Ventes Centris®	3 864	3 544	3 338	3 450	3,4	3 600	4,3
Nouvelles inscriptions Centris®	7 706	7 966	8 461	8 600	1,6	8 750	1,7
Inscriptions en vigueur Centris®	2 353	2 807	3 270	3 600	10,1	3 700	2,8
Prix Centris® moyen ($)	238 536	243 355	240 776	238 300	-1,0	239 500	0,5
Marché locatif[2]							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,3	5,1	6,5	6,3	-	6,1	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	743	744	750	755	0,7	760	0,7
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,17	3,08	3,14	2,30 - 3,50	-	2,40 - 4,00	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,27	5,24	4,88	4,00 - 5,50	-	4,20 - 6,20	-
Nombre annuel d'emplois	172 900	171 000	173 200	175 300	1,2	177 000	1,0
Croissance de l'emploi (%)	0,7	-1,1	1,3	1,2	-	1,0	-
Taux de chômage (%)	6,3	6,3	7,0	7,3	-	6,8	-
Migration nette	1 822	663	259	700	170,3	900	28,6

[1]Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

[2]Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM), Statistiques par Centris®. Prévisions SCHL (2015-2016)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée **Relevé des mises en chantier et des achèvements**. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La **mise en chantier** d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du **Relevé des logements écoulés sur le marché** de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est **écoulé** lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

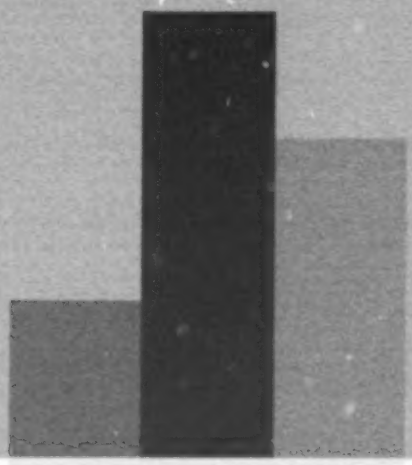
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh

64289_2015_B01